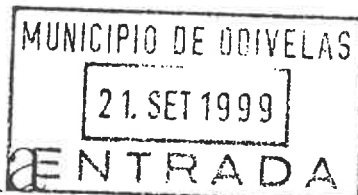


# Casalinho da Azenha

Presas - Pontinha

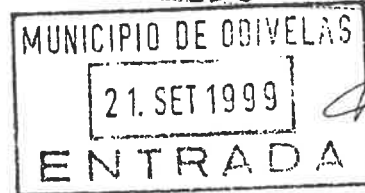


Comissão de Administração  
do Casalinho da Azenha

Regulamento Urbanístico

Junta de Freguesia da Pontinha  
Câmara Municipal de Loures

JUNHO 1997



## REGULAMENTO PARA ALVARÁ DE LOTEAMENTO

### 1- Principios

1.1- Todas as obras que venham a efectuar-se de construção, remodelação, ou ampliação, neste Loteamento terão de ajustar-se a este Regulamento, ao Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aos Regulamentos Camarários e ás demais entidades.

1.2- Não poderá dar-se inicio a nenhuma construção, sem previa licença da C.M. de Loures, de acordo com as normas estabelecidas neste Regulamento, e demais legislação em vigor.

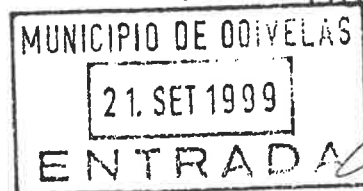
1.3- As construções e edificios destinados a equipamento público assumirão a presença física que a especificidade que a sua função exigir.

1.4- As licenças de obras serão requeridas em conformidade com as regras estabelecidas pela C.M. de Loures e a Legislação aplicável.

1.5- Para edificios existentes, poderá ser solicitada Legalização com a implantação, volumetria e cercas existentes, sem prejuizo de aplicação da restante Legislação em vigor, no Projecto Individual de Legalização a submeter á apreciação do Município. Deverão ser devidamente referenciados os possiveis desvios em relação ao Plano, incluindo condições de segurança, de salubridade, de solidez, de habitabilidade, e proposta de enquadramento.

1.6- Com o fim de salvaguardar os aspectos estéticos, técnicos, funcionais e de integração, e bem assim como assegurar tanto quanto possível a manutenção das características do conjunto Urbanístico, os Projectos para as Construções, de Arquitectura, de Estrutura de Betão Armado, Traçado de Águas e Esgotos, Electricidade, Rita, Gás e outros assim exigidos pelas Entidades Oficiais, competentes, deverão ser de autoria de Técnicos Qualificados.

1.7- O numero de pisos, de fogos e de actividades, encontram-se referidos em sete mapas Urbanimétricos bem como, nas Plantas A e B, respectivamente planta de Síntese e de Loteamento, que em anexo fazem parte integrante deste Regulamento.



1.8- Todas as construções edificadas ou a construir garantem a implantação de dois pisos Habitacionais ou de dois pisos, um de Habitação e outro de Actividades.

1.9- Perante as características do Loteamento, os afastamentos das construções ao limites dos lotes, serão os seguintes:

Distâncias do limite externo dos muros à construção.

À frente, afastamentos superiores a 3.00m para novas construções. De 1.50m para legalizações; serão consentidos desde que as respectivas fachadas não possuam vãos de compartimento de habitação no piso térreo.

Nos casos em que os lotes, com afastamentos do limite do lote às construções, sejam inferiores a 1.50m, nestas circunstâncias será autorizado que nesse espaço se implantem canteiros ajardinados e passagens pedonais de acesso às construções.

Esses canteiros poderão ter até 0.40m de altura em alvenaria, encimados com um pequeno gradeamento com 0.50m de altura, podendo assim estabelecer esta relação com portões de acesso com altura inferior a 0.90m.

Criar-se-ão assim, condições de desafogo e higiene nesses espaços.

Na lateral mínimo de 3.00m, para novas construções, mínimo de 1.50m para legalizações.

A tardoz mais que 6.00m para novas construções e mínimo de 3.00m para as legalizações.

Lotes como edificio principal do lote, situado com a fachada no limite extremo com a via pública, (tipo edificio de habitação colectiva), desde que a legalizar e só nesta situação, será autorizada, sempre que se respeitem as boas normas de construir e de acordo com os Regulamentos Vigentes.

## 2- Caves

### 2.1- Autorização de Caves

As caves só serão autorizadas caso a topografia natural do terreno as justifique, exceptuando-se os casos de legalização, os quais serão apreciados caso a caso, pelos serviços competentes da C.M. de Loures.

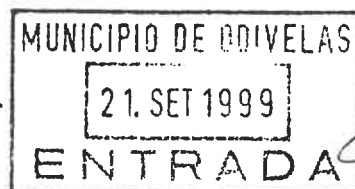
### 2.2- Pisos em Cave e Condições de Segurança

Sem prejuizo do exposto anteriormente, poderão ser admitidas caves desde que o terreno apresente declive suficiente para o efeito.

Nestes lotes o numero máximo de caves será um.

Nos casos de caves deverão ser apresentadas, garantias tecnico-construtivas de segurança de arruamentos. Em caso algum serão permitidas escavações que conduzam ao desnível de um ou mais pisos, sem que para tal, o terreno indique de

Procer . . . 4806/nc  
Folha . . . 1584



facto características topográficas, ou se apresentem justificações imperativas.

### 2.3- Implantação de Caves

As caves não poderão exceder o perímetro de implantação do piso superior exceptuando-se as situações já existentes que serão analisadas caso a caso.

### 2.4- Utilização da Cave

A cave terá utilização para Parqueamento-Auto e Arrumos, mas poderá ter outro uso desde que se reúnam as condições para isso e seja contabilizada essa área de construção.

## 3- Pisos elevados

### 3.1- Implantação do Rés-do-Chão

Os pisos elevados para futuras construções, serão contados a partir do R/chão com cota de soleira subordinada à cota média da frente do lote medida do eixo do arruamento sensivelmente a meio do edificio a implantar, com um valor máximo de 0.60m ou inferior, para o pavimento do R/chão acima da cota média no arruamento.

### 3.2- Novas construções

Nos casos de novas construções poderá ser superior a este valor(0.60m) desde que tal seja tecnicamente justificado como forma de garantir 2 pisos com as características necessárias ao uso habitacional e se evitem problemas relacionados com a Salubridade e Cérceas.

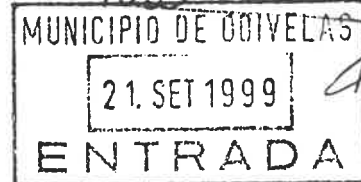
### 3.3- Construções existentes

Nestes casos poderão vir a considerar-se outras soluções diferentes das previstas no presente Regulamento desde que, não ocorram incumprimentos em relação a Legislação Geral, nomeadamente quanto ao RGEU-Regulamento Geral de Edificações Urbanas que diz respeito a cérceas e situações de insalubridade.

### 3.4- Lotes com topografia ascendente muito acentuada da frente para tardoz

Nestes lotes será permitida a criação de mais meio piso semi-enterrado nesse sentido desde que o mesmo seja utilizado para garagem e ou arrecadações.

Neste piso não poderá haver espaço para habitação a não ser para uma pequena instalação sanitária e acesso ao piso superior.



### 3.5- Sotão

Será permitido o uso do sotão desde que, exclusivamente para arrumos e considere a seguinte regra:

- O arranque do telhado não poderá elevar-se acima da Laje de Esteira mais de 0.50m.

### 3.6- Coberturas

As coberturas devem ser preferencialmente em telha laranja ou castanha, em barro cozido.

Não é recomendável a utilização da telha tipo "Marselha".

No caso das legalizações a situação relativa á inclinação deverá ser devidamente justificada.

A altura das coberturas acima do nível da última laje, não deverá exceder 2.50m medidos pelo interior, nas novas construções, e de 2.80m nas legalizações.

### 4- Mudança de uso

É autorizada a mudança de uso da Habitação ou Actividade.

Desde que sejam criadas condições para o seu normal funcionamento e a actividade a definir vir a ser compatível com o clima Urbanístico Habitacional, considerando para o efeito nomeadamente a resolução do Estacionamento-Auto que essa actividade ou situação virá a provocar.

Em caso algum será autorizada a criação de Actividades de incomodo residencial poluente ou susceptível de vir a ocupar espaço público

### 5- Anexos e Telheiros

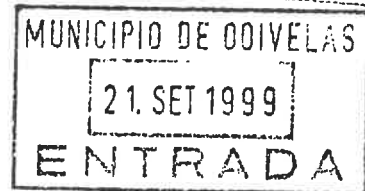
#### 5.1- Anexos

Nos lotes para construção são autorizados anexos destinados preferencialmente a garagem, para uso de Estacionamento-Auto ou Arrumos com área máxima de 24.00m<sup>2</sup>, procurando-se agrupa-los a tardoz.

Número máximo de pisos 1, Pé-direito livre máximo 2.40m.

#### 5.2- Telheiros

Sempre que não exista a condição de cave para Estacionamento-Auto ou Arrumos porque a altimetria no lote o não permita, poder-se-á criar a implantação de um Telheiro, procurando agrupa-lo a tardoz.



#### 6- Áreas Permeáveis

É obrigatória a reserva permanente de área em terra vegetal de solo, no interior de cada lote, considerando 50% permeável da área global do logradouro.

#### 7- Estacionamento

Será obrigatório garantir a capacidade de estacionamento, coberto ou não no interior de cada lote habitacional á razão de 1 veículo por fogo e 1 por Actividade.

#### 8- Materiais nas Fachadas

As fachadas deverão ser acabadas com reboco pintado, devendo ser evitadas as cores fortes, prevalecendo o branco ou creme. A introdução de azulejos de revestimento exterior ou materiais nos alçados deverá ser devidamente justificado.

#### 9- Construção ou legalização de moradias agrupadas ou em banda

Este tipo de construção, deverá sempre que possível ser objecto de estudo de conjunto.

#### 10- Bolsa Industrial

Perante a existência no local dos lotes 85 e 86 relativos a uma Unidade Industrial na classe "C", integrando sede/escritório, fábrica, armazenagem e exposição, (com a área de  $2635.00m^2 + 1522.00m^2 = 4157.00m^2$ ), se encontre integrado no espaço geográfico do Casalinho da Azenha, este sector poderá ser apreciado de forma independente do bairro.

#### 11- Construções existentes

Nestas construções existentes poderão vir a considerar-se outras soluções diferentes das do presente Regulamento.

Loures, 1997, Junho dia 26